Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

27 926 Huurbeleid

Nr. 264

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 29 juni 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 23 mei 2016 inzake het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingsstelsel in verband met stimulering van middensegment en renovatie) (Kamerstuk 27 926, nr. 261)

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 27 juni 2016. Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

kst-27926-264
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft mij vragen gesteld over de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel (WWS) in verband met stimulering van het middensegment in de huur en renovatie naar aanleiding van de voorhang van het ontwerpbesluit d.d. 23 mei 2016, houdende een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (aanpassing woningwaarderingsstelsel in verband met stimulering middensegment en renovatie). De antwoorden op deze vragen volgen hierna.

Voorafgaand aan deze beantwoording licht ik kort toe hoe deze maatregelen passen in een bredere set van maatregelen die mede voortvloeit uit een aantal door uw Kamer aangenomen moties. De aanpassingen van het WWS vormen een uitwerking van de moties Van der Linde/Monasch (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 19) en De Vries/Van der Linde (Kamerstuk 34 300 XVIII, nr. 16). In deze moties is verzocht om enerzijds de realisatie van woningen in het middensegment van de huur te stimuleren, en anderzijds een prikkel in te bouwen voor de realisatie van betaalbare huurwoningen (tot de aftoppingsgrens). Op grond van deze moties kan een gebalanceerde impuls aan de woningmarkt worden gegeven: de realisatie van woningen in het middensegment verbetert de mogelijkheden tot doorstroming en de stimulering van goedkope nieuwbouw in de huur vergroot de capaciteit in de sociale sector voor met name starters.

De in de moties bedoelde maatregelen vormen daarmee een belangrijk sluitstuk van het pakket van maatregelen dat tot nu toe is doorgevoerd om de huurwoningmarkt beter te laten functioneren, zoals de invoering van de WOZ-waarde in het WWS, verruiming van de mogelijkheid van tijdelijke huurcontracten, de bevriezing van de liberalisatiegrens en de passenheidsnorm voor corporaties bij de huisvesting van de doelgroep van de huurtoeslag.

In mijn brief van 21 juni 2016 over de evaluatie van de verhuurderheffing (Kamerstuk 32 847, nr. 248) heb ik een voorstel uitgewerkt voor een heffingsvermindering voor woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens van de huurtoeslag. Deze heffingsvermindering zal € 20.000,– per woning bedragen in schaarstegebieden en € 10.000,– per woning in de rest van Nederland.

De aanpassingen van het WWS zoals nu uitgewerkt, zijn gericht op stimulering van woningen in het middenhuursegment (transformatie en nieuwbouw).

Vraag 1
Welke alternatieven om de bouw van het middensegment en renovatie te stimuleren zijn overwogen en waarom is voor de voorliggende wijziging gekozen?

Antwoord 1
In mijn brief van 19 februari 2016 heb ik aangegeven welke mogelijkheden ik naar aanleiding van de moties De Vries/Van der Linde en Van der Linde/Monasch onderzocht heb en welke invulling van deze moties juridisch (specifieke uitsluiting huurtoeslag, vrijstelling WWS en vrijstelling verhuurderheffing) en uitvoeringstechnisch (uitvoering door de Belastingdienst) haalbaar was (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 218). Ook heb ik door het EIB onderzoek laten doen naar de effecten van verschillende varianten. Uitkomst van deze analyse was dat verruiming van het WWS waarvoor thans is gekozen de grootste bijdrage levert aan additionele bouwproductie, en dat in bijzonder in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht er vraag is naar de woningen die op grond van deze verruiming van het WWS kunnen worden gerealiseerd.

Vraag 2
Hoever zullen huurwoningen boven de liberalisatiegrens uitkomen door de wijziging in huurpunten?

Vraag 3
Wat is de gemiddelde huurprijsstijging per maand als gevolg van deze maatregel?

Antwoord 2 en 3
De wijziging in huurpunten voor kleine nieuwbouwwoningen zal leiden tot een hogere maximale huurprijs voor deze woningen.

Deze wijziging kan worden geïllustreerd met het volgende voorbeeld van een woning met een WOZ-waarde € 95.000 euro en woningoppervlakte 35 m²:

Kleine nieuwbouwwoning Corop Amsterdam en Utrecht		
€ 95.000/€ 7995	=	11,88 punten
€ 95.000/35/€ 51	=	53,22 punten
Totaal		65,10 punten
		↓
Na afronding		**65**

Kleine woning overig Nederland		
€ 95.000/€ 7995	=	11,88 punten
€ 95.000/35/€ 122	=	22,25 punten
Totaal	=	34,13 punten
		↓
Na afronding	=	**34**

De WOZ-waarde van € 95.000 in dit voorbeeld is gekozen omdat dit een indicatie is van het type woning waarvoor de maatregel betekenis heeft. De huurprijs van een woning met een veel hogere WOZ-waarde zal ook met het huidige WWS al kunnen worden geliberaliseerd.

Het voorbeeld geeft aan, dat deze kleine nieuwbouwwoning in de Coropgebieden Amsterdam of Utrecht 31 punten meer krijgt dan hetzelfde type woning in overig Nederland. Deze 31 extra punten extra leiden in de eerste plaats tot een maximale huurprijs die circa € 159 hoger ligt.
Of en in hoeverre dit bij deze huurwoning leidt tot een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 710,68 per 1 januari 2016) is afhankelijk van de overige uitvoering van de woning, het huurprijsbeleid van de verhuurder, de marktpositie van de huurwoning, en van eventueel gemaakte huurprijsafspraken met in het bijzonder de gemeente betrokken bij de projectontwikkeling.

Vraag 4
Wat is het effect van het voorliggende ontwerpbesluit op de wachtlijsten in de steden Amsterdam en Utrecht?

Antwoord 4
In mijn brief van 24 mei 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 229) ben ik uitvoerig ingegaan op de zoektijden in de sociale huursector, waaronder die in de regio Utrecht en de regio Amsterdam.
Het voorliggend ontwerpbesluit zal marktpartijen stimuleren om extra aanbod te realiseren in het echte middensegment van de huursector, net boven de liberalisatiegrens. Dergelijke woningen zijn juist nodig voor een goede doorstroming op de woningmarkt. Door deze verbeterde doorstroming kunnen de zoektijden voor urgente woningzoekenden in de doelgroep worden gereduceerd.
De effecten op de wachtlijsten in de steden Amsterdam en Utrecht van dit ontwerpbesluit zullen overigens moeten worden bezien samen met de wijzigingsvoorstellen naar aanleiding van de evaluatie verhuurderheffing.

In mijn brief van 19 februari 2016 (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 218) heb ik aangegeven dat naar aanleiding van de evaluatie verhuurderheffing een samenhangend pakket wijzigingsvoorstellen zal worden geformuleerd mede gericht op het voorzien in extra aanbod in met name schaarstegebieden. Ik heb uw Kamer de evaluatie verhuurderheffing en de naar aanleiding hiervan voorgestelde wijzigingsvoorstellen op 21 juni jongstleden toegezonden.

Vraag 5
Is het realistisch, zoals de gemeente Amsterdam tijdens een werkbezoek opperde, om het voorstel te beperken tot woningen waarvan de grond nog moet worden uitgegeven in plaats van opgeleverde woningen?

Antwoord 5
Ik acht het niet realistisch om de verruiming van het WWS voor kleine nieuwbouwwoningen te beperken tot woningen waarvan de grond nog moet worden uitgegeven.
Een dergelijke beperking betekent immers dat het stimuleren van marktpartijen pas veel later tot het gewenste extra aanbod zal leiden. De periode tussen gronduitgifte en realisatie van nieuwbouw is in de praktijk namelijk veelal een kwestie van enkele jaren. Voorts geldt dat gemeenten niet altijd met gronduitgifte maar wel op andere wijzen betrokken zijn bij woningbouw, bijvoorbeeld door wijziging van een bestemmingsplan.
Ik acht deze beperking overigens onnodig omdat partijen die nu al over grond beschikken zich nu veelal richten twee specifieke segmenten. In de eerste plaats betreft dit grotere nieuwbouwwoningen in het segment boven het middensegment. Zo vermeldt het zogenaamde omgekeerd Bidbook, de publicatie «Beleggersgeld zoekt geschikte locaties voor vrije sector huur» van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland dat institutionele beleggers huurwoningen willen aanbieden met voor eengezinswoningen veelal een minimumoppervlakte van circa 105 m^2 en voor appartementen doorgaans een minimumoppervlakte van circa 70 m^2. Het voorstel beperken tot woningen waarvan de grond nog moet worden uitgegeven zou ook verhinderen dat bestaande plannen gericht op een hoger segment worden omgebogen naar plannen voor het middensegment.
In de tweede plaats betreft dit studentenhuisvesting die veelal wordt aangeboden door corporaties. Een beperking voor dit segment acht ik onnodig gezien de taak die corporaties hebben om de doelgroep te huisvesten en de verplichting inzake het passend toewijzen.

Vraag 6
Kan deze wijziging worden gezien als uitvoering van de motie-Ronnes (Kamerstuk 32 847, nr. 239), die de regering vraagt te onderzoeken hoe ruimte geboden kan worden voor regionale verschillen in de volkshuisvestelijke problemen?

Antwoord 6
Hoewel ik de Kamer nog zal informeren over hoe om wordt gegaan met de motie-Ronnes, kan de wijziging van het ontwerpbesluit zonder meer worden gezien als een wijziging in de geest van de motie-Ronnes. Zoals gezegd zal de wijziging van toepassing zijn in de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht, omdat daar de meeste schaarste is. Dat beeld wordt bevestigd door de resultaten van het onderzoek «Wachten, zoeken, vinden» van RIGO. Daaruit blijkt dat de zoektijd voor een sociale huurwoning in deze gebieden langer is dan in de rest van Nederland. Hoewel dit onderzoek dus niet specifiek ziet op de vraag naar huurwoningen in het middensegment, zijn de resultaten wel een indicatie van de gespannen toestand op de woningmarkt in deze gebieden

Vraag 7
Hoe wordt voorkomen dat gemeenten deze verruiming van het woningwaarderingsstelsel (WWS) niet op andere manieren gaan beknotten?

Antwoord 7
Ik acht het niet noodzakelijk om te komen met maatregelen die voorkomen dat gemeenten deze verruiming van het WWS op ongewenste wijze zullen beperken.
Veel gemeenten hebben immers zelf aangegeven dat er een blijvende en groeiende behoefte bestaat aan een middensegment. Waar het gaat om de behoefte aan voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep beschikken gemeenten voorts over de mogelijkheden om met corporaties de nodige prestatieafspraken te maken om daarin te voorzien.

Vraag 8
Waarom is bij de bepaling van de maximale huur bij kleine woningen in specifieke regio's gekozen voor deling door € 51 in plaats van € 122? Waarom zou deling door bijvoorbeeld € 75 te weinig ruimte opleveren?

Antwoord 8
De bedoeling van de wijziging is het bieden van zekerheid dat de kleine zelfstandige woningen geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. Bij de technische voorbereiding van de wijziging bleek dit met een deling van € 51 het geval, gezien het feit dat dit met de overige WWS-onderdelen goed kan leiden tot voldoende punten voor het realiseren van een geliberaliseerde huurprijs. Voor die overige onderdelen is daarbij ondermeer uitgegaan van de energieprestatie die van een nieuwbouwwoning mag worden verwacht en van de kwaliteit in sanitair en keuken horend bij het middensegment.
Zoals blijkt het uit hierna aangegeven voorbeeld is deze zekerheid geringer bij deling door € 75. Er zouden dan namelijk 17 punten minder worden toegekend. Dit leidt tot totaal 134 punten terwijl minimaal 145 punten nodig zijn voor een geliberaliseerde huurprijs.

Voorbeeld:

Kleine nieuwbouwwoning Corop Amsterdam en Utrecht deling, door € 51		
PUNTEN WOZ		
€ 95.000/€ 7995	=	11,88 punten
€ 95.000/35/€ 51	=	53,22 punten
Totaal		65,10 punten ↓
Na afronding		**65**
PUNTEN OVERIG		
Punten oppervlakte		32
Punten energielabel		32
Punten sanitair/ keuken/ verwarming etc.		22
TOTAAL		**151**

Kleine nieuwbouwwoning Corop Amsterdam en Utrecht deling, door € 75		
PUNTEN WOZ		
€ 95.000/€ 7995	=	11,88 punten
€ 95.000/35/€75	=	36,19 punten
Totaal	=	48,07 punten ↓
Na afronding	**=**	**48**
PUNTEN OVERIG		
Punten oppervlakte		32
Punten energielabel		32
Punten sanitair/ keuken/ verwarming etc.		22
TOTAAL		**134**

Vraag 9

Welke WOZ-waarde (de oude of de nieuwe) wordt gehanteerd als over de laatst vastgestelde waarde nog een beroep of bezwaar loopt en hoe wordt dit in het voorliggende ontwerpbesluit ondervangen?

Antwoord 9

Voorliggend ontwerpbesluit leidt niet tot wijziging van de huidige waarderingsmethodiek inzake de WOZ-waarde in het geval er nog een beroep of bezwaar loopt.

Dit betekent dat de WOZ-waarde na beroep of bezwaar bepalend is voor de maximale huurprijs.

Bij een lopend beroep of bezwaar kan dit betekenen, dat de huurcommissie een procedure zal aanhouden en op een later moment een uitspraak doet over bijvoorbeeld een huurverhoging per 1 juli van een voorliggend jaar. Tot die uitspraak zal de huurder dus de huurprijs op het oude huurniveau kunnen blijven betalen. Wel moet de huurder er rekening mee houden, dat hij op enig moment toch de hogere huurprijs zal moeten betalen, en wel terugwerkend tot de datum waarop bijvoorbeeld de huurprijsverhoging betrekking heeft. In algemene zin zal het overigens zeker niet altijd nodig zijn om een procedure bij de huurcommissie aan te houden indien de WOZ-waarde ter discussie staat. In gemiddelde zin bepaalt de WOZ-waarde namelijk 25% van de maximale huurprijs, het overig deel wordt bepaald door elementen zoals de oppervlakte van de woning en de voorzieningen van de woning. Een bezwaar of beroep tegen de WOZ-waarde kan dan ook alleen leiden tot een verlaging van een deel van de totale punten. Een lagere huurprijs is hierdoor alleen aan de orde indien een bezwaar tegen de WOZ-waarde tot een aanzienlijke verlaging leidt van de oorspronkelijk vastgesteld WOZ-waarde.

Vraag 10

Waarom is gekozen voor woningen gebouwd van 2015 t/m 2019, waarmee ook woningen bevoordeeld worden waarvan de betrokken gemeente of

eigenaar niet konden weten dat de regeling van toepassing zou zijn? Waarom is er niet voor gekozen om het toe te passen op woningen waarvoor in de komende vijf jaar een vergunning wordt afgegeven?

Antwoord 10
De in de vraag genoemde kalenderjaren 2015 tot en met 2019 hebben betrekking op een categorie woningen waarvoor het huidige WWS al sinds 1 oktober 2015 een specifieke bepaling bevat. Deze categorie betreft de in de kalenderjaren 2015 tot en met 2019 gerealiseerde nieuwbouw die is bestemd voor het geliberaliseerde segment. Het gaat hierbij om de uitvoering van de motie Visser/ Monasch (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34). Deze categorie is uitsluitend opnieuw in het ontwerpbesluit opgenomen vanwege een noodzakelijk redactionele aanpassing ter correctie van de toeslag voor zorgwoningen. Over de noodzakelijkheid van deze correctie heb ik u geïnformeerd met mijn brief d.d. 14 januari 2016 in antwoord op vragen van de heer Van der Linde (Aanhangsel Handelingen II 2015/16, nr. 1140).

De verruiming in het ontwerpbesluit voor kleine nieuwbouwwoningen heeft betrekking op woningen gerealiseerd in de kalenderjaren 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021. Deze verruiming kan hierdoor geen betrekking hebben op huurovereenkomsten voor woningen waarbij de betrokken gemeente of eigenaar niet konden weten dat de regeling van toepassing zou zijn.

Vraag 11
Geldt de toevoeging van punten bij grondige renovatie met terugwerkende kracht tot 1 oktober 2015, de datum waarop de vorige wijziging van het WWS inging? Zo nee, waarom niet?
Leidt het ontbreken van de toevoeging van punten bij grondige renovaties tot regelmatige procedures bij de huurcommissie?

Antwoord 11
Inzake de punten in het geval van renovatie gaat het niet zozeer om terugwerkende kracht maar wel om een verduidelijking voor situaties die ook onder het thans geldende WWS aan de orde zouden kunnen zijn, en ook nu tot extra punten zouden kunnen leiden. Deze extra punten vloeien echter niet direct voort uit het WWS, zodat hierover de nodige onduidelijkheid bestaat. De extra punten konden via de discretionaire bevoegdheid van de huurcommissie op grond van artikel 5 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte worden toegekend. Dit kan echter uitsluitend per concreet huurprijsgeschil leiden tot besluitvorming of en zo ja hoeveel extra punten worden toegekend.
Bij de huurcommissie zijn de laatste 3 jaar steeds rond de 40 geschillen behandeld inzake een huurverhoging na woningverbetering terwijl het totaal aantal geschillen gemiddeld circa 9370 bedroeg. Gezien het geringe aantal kan niet gesproken worden van regelmatige procedures bij de huurcommissie. Ik verwacht dan ook niet dat dergelijke procedures tot de gewenste duidelijkheid zullen leiden.
Ik acht verduidelijking echter wel gewenst voor partijen die willen investeren in woningen en ook om geschillen daarover te voorkomen.

Eén situatie waarbij verduidelijking is gewenst, is die waarin een grootschalige renovatie heeft plaatsgevonden leidend tot een woning met nieuwbouwkwaliteit. Een vergelijkbare situatie deed zich voor onder het tot 1 juli 2004 vigerende WWS waarbij een nadere invulling plaatsvond met het beleid van de huurcommissie. Dat WWS bevatte een puntentoekenning wegens renovatie in combinatie met een puntenaftrek wegens veroudering. Deze puntentoekenning wegens renovatie was ook gebaseerd op de daarmee gepaarde kosten. De puntentoekenning fungeerde toen als een correctie op de verouderingsaftrek gerelateerd aan

het bouwjaar van de woning. Dit betrof een aftrek per jaar met een maximum van 30 punten aftrek wegens veroudering. Ook toen konden werkzaamheden dermate ingrijpend zijn dat zij leidden tot een woning met een kwaliteit vergelijkbaar met die van een nieuwbouwwoning. De huurcommissie had hiervoor een specifieke beleidsregel geformuleerd. Hierin werd verduidelijkt bij welke verbeterings- dan wel verbouwingskosten niet meer het oorspronkelijke bouwjaar zou worden gehanteerd voor de puntenaftrek wegens veroudering maar het jaar van renovatie. Een vergelijkbare beleidsregel is ook mogelijk voor het per 1 oktober 2015 geldende WWS waar dit betrekking heeft op de in de kalenderjaren 2015 tot en met 2019 gerealiseerde nieuwbouw bestemd voor het geliberaliseerde segment. Op 8 oktober 2015 tijdens de behandeling van de begroting voor het jaar 2016 heb ik echter toegezegd deze situatie schriftelijk uit te werken om de gebruikers van deze regeling de gewenste duidelijkheid te verschaffen. Deze schriftelijke uitwerking vindt thans plaats met een aanpassing in de toelichting bij het WWS.

Een tweede situatie betreft de in nota van toelichting geschetste situatie waarbij de geldende WOZ-beschikking achterblijft bij de reële WOZ-waarde (direct) na renovatie. De wet WOZ heeft namelijk als uitgangspunt dat de WOZ-beschikking wordt verstrekt binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt. Daarbij is het uitgangspunt: de toestand van de woning één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Dit betekent bijvoorbeeld dat de WOZ-beschikking 2016 die in februari 2016 wordt verstrekt de toestand van de woning weergeeft op 1 januari 2015. Dit leidt ertoe dat een renovatie die is afgerond in mei 2016 niet meetelt bij de WOZ-beschikking 2016. Het huidige WWS kan hierdoor leiden tot onduidelijkheid en tot uiteenlopende waarderingen van woningen die identiek zijn. Ook voor deze renovatie geeft het ontwerpbesluit dan ook de nodige duidelijkheid.

Vraag 12
Wat is het verschil tussen een «gewone» renovatie en een «hoogniveau» renovatie en hoe komt dit tot uiting in de puntentelling in de huidige en nieuwe situatie? Wat betekenen de verschillen in euro's per maand?

Antwoord 12
Het ontwerpbesluit geeft aan, dat twee vormen van renovatie tot extra punten kunnen leiden.
De eerste vorm betreft een renovatie waarbij de woning nieuwbouwkwaliteit heeft verkregen. Deze woning kan worden gezien als een nieuwbouwwoning waarop de specifieke regeling van toepassing is ter uitvoering van de motie Visser/ Monasch (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34).
In het ontwerpbesluit is dit omschreven als verbouw waarop artikel 5.6, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is. Dit betekent dat de woning geacht wordt te zijn gebouwd in de jaren 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 als de woning in één van deze jaren is opgeleverd na renovatie waardoor de woning is gaan voldoen aan de energieprestatie-eisen geldend voor nieuwbouw. Indien de woning na de renovatie tevens beschikt over 110 WWS-punten voor de overige aspecten worden in elk geval 40 punten toegekend voor de WOZ-waarde, ongeacht de geldende WOZ-waarde en ongeacht de kosten van de renovatie.
Gelet op het veelal ingrijpend karakter van een dergelijke renovatie zullen voor deze woningen veelal nieuwe huurovereenkomsten worden afgesloten hetgeen kan leiden tot een geliberaliseerde huurprijs.

De tweede vorm betreft de renovatie die meer heeft gekost dan € 10.000 maar niet heeft geleid tot een woning met nieuwbouwkwaliteit. Bij deze vorm wordt aangeknoopt bij de investeringskosten; dit leidt tot 0,2 punt

per € 1.000 investering. Een renovatie die € 50.000 heeft gekost leidt dan tot 10 extra punten. De maximale huur van de woning wordt hierdoor circa € 52,– hoger. Aangezien deze vorm van renovatie beperkter is, zal deze veel vaker kunnen plaatsvinden bij een zittend huurder.
In beginsel is dan instemming van de huurder noodzakelijk waarbij ook de huurverhoging aan de orde zal zijn. Dit beperkt de mogelijkheden van verhuurder om alle huurprijsverhogingen te realiseren die in principe wel mogelijk zijn.

Vraag 13
Kan er een nadere toelichting worden gegeven op de constatering dat het WWS een negatieve prikkel oplevert voor investeringen? En waarom zou dat in Rotterdam-Zuid erger zijn dan in andere delen van het land?

Antwoord 13
Investeringen in renovatie vinden niet altijd volledig en direct zijn weerslag in de WOZ beschikking. Doordat er vertraging zit tussen de WOZ beschikking en de reële WOZ waarde, heeft dit via het puntensysteem gevolgen voor de huurprijs die voor de gerenoveerde woning kan worden gevraagd. Met het ontwerpbesluit wordt duidelijk gemaakt hoe rekening is te houden met de waardevermeerdering van de woning als gevolg van de renovatie. In gesprekken met betrokken partijen bleek de puntenwaardering belemmerend te werken op investeringen in renovatie indien deze puntenwaardering ook na renovatie alleen direct op de WOZ beschikking wordt gewaardeerd. Rotterdam-Zuid is daarbij genoemd als voorbeeld waar deze belemmering ongewenst is.

Vraag 14
Geldt de negatieve prikkel voor investeringen door het WWS alleen voor particuliere verhuurders of ook voor woningcorporaties en zo ja, waarom?

Antwoord 14
De negatieve prikkel geldt vooral voor particuliere verhuurders, ervan uitgaande dat particuliere verhuurders hun investeringsbeslissing primair baseren op het verwachte rendement. Voor corporaties geldt dat volkshuisvestelijke doelstellingen een belangrijke rol spelen in de afweging om al dan niet te investeren in renovatie.

Vraag 15
Op welke andere manieren zou de negatieve prikkel in het WWS kunnen worden opgelost?

Antwoord 15
Aangezien de nu voorgestelde wijziging tegemoet komt aan de bezwaren van investeerders heb ik geen andere opties onderzocht.

Vraag 16
Waarom wordt alleen gekozen voor de COROP-regio’s Amsterdam en Utrecht, en waarom niet alleen voor gemeenten waar de meeste vraag is?

Antwoord 16
De keuze in het ontwerpbesluit voor de COROP-regio’s Amsterdam en Utrecht is gebaseerd op onderzoek van EIB naar effectiviteit van verruiming van het WWS. In deze twee regio’s blijkt er in bijzonder vraag te zijn naar woningen die op grond van de verruiming van het WWS gerealiseerd kunnen worden.
Het rapport « Wachten, zoeken en vinden», RIGO 9 mei 2016, meegezonden bij mijn brief van 24 mei 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 229) ondersteunt deze keuze. Hoewel dit onderzoek niet specifiek ziet op de vraag naar huurwoningen in het middensegment, zijn de resultaten wel

een indicatie van de gespannen toestand op de woningmarkt in deze gebieden. Uit dit rapport blijkt dat de zoektijden relatief hoog zijn in de schaarstegebieden Utrecht en Amsterdam. Het gaat daarbij om gebieden die in de praktijk gehanteerd worden als woningmarktgebieden en die de gemeentegrenzen overschrijden.

Vraag 17
Hoeveel gemeenten liggen in de gekozen COROP-regio's en hoeveel van deze gemeenten zullen (waarschijnlijk) gebruik maken van de mogelijkheden van deze aanpassing van de huurprijzen?

Antwoord 17
In de gekozen COROP-regio's liggen veertig gemeenten. Het is momenteel onbekend hoeveel van deze gemeenten gebruik zullen maken van de mogelijkheden van deze aanpassing van de huurprijzen.

Vraag 18
Waarom is er gekozen voor de formule, WOZ/ oppervlakte/ 51, voor kleine nieuwbouwwoningen? Waarom is er gekozen voor een oppervlakte tot 40 vierkante meter en voor een bedrag van € 51?

Antwoord 18
Doel van de aanpassing is het bevorderen van de totstandkoming van een middensegment in de huur. Hiervoor is het ontwerpbesluit gericht op het wegnemen van de belemmerende werking van het huidige WWS. De uitwerking hiervan in het ontwerpbesluit sluit zo veel mogelijk aan bij de bestaande methodiek. Deze algemeen geldende methodiek betekent thans een puntenwaardering per vierkante meter berekend met de formule WOZ/oppervlakte/€ 122 (tot 1 juli 2016 € 120).
Het bedrag van € 51 is gekozen omdat dit in belangrijke mate bijdraagt aan de mogelijkheid van een puntenaantal dat een geliberaliseerde huurprijs mogelijk maakt op gewilde locaties. Het WWS geldt dan niet meer zodat de belemmerende werking voor deze woningen komt te vervallen.
Overweging bij de grens van 40 m^2 is dat een grotere nieuwbouwwoning op een gewilde locatie gezien het redelijkerwijs te verwachten kwaliteitsniveau van een dergelijke woning, al zal beschikken over voldoende punten om de huurprijs te liberaliseren. Voor woningen groter dan 40 m^2 op gewilde locaties is het WWS dus in algemene zin geen belemmering.

Vraag 19
Waarom is voor de tijdelijkheid van 5 jaar gekozen en niet voor 3 jaar?

Antwoord 19
De maatregel zal tijdelijk zijn, en wel voor een periode van vijf jaar zodat geëvalueerd kan worden of deze leidt tot de gewenste stimulans voor de totstandkoming van het middensegment. Er is gekozen voor vijf jaar omdat realisatie van woningen altijd enige tijd vraagt en alleen dan een bruikbare evaluatie mogelijk is waarin de effectiviteit en eventuele neveneffecten van de maatregel onderzocht kunnen worden.

Vraag 20
Wat gebeurt er na de periode van 5 jaar? Gaan de extra huurpunten er dan af? Gebeurt dit automatisch of moet een huurder hiervoor een verzoek doen?

Antwoord 20
De periode van 5 jaar voor kleine nieuwbouwwoningen betekent dat de maatregel beperkt is tot woningen gerealiseerd in het kalenderjaar 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021. Deze woningen houden deze extra punten.

De periode van 5 jaar inzake de 0,2 punten per € 1.000 investering wegens renovatie betekent dat deze punten na 5 jaar komen te vervallen, ook indien de huurder hiervoor geen verzoek doet.

Vraag 21
Welke concrete verbouwactiviteiten vallen ook onder de wijziging van de huurpunten?

Antwoord 21
Zoals hiervoor aangegeven in het antwoord op vraag 11 gaat het niet zozeer om een wijziging maar wel om een verduidelijking voor situaties die ook onder het thans geldende WWS aan de orde zouden kunnen zijn, en ook nu tot extra punten zouden kunnen leiden.
Het ontwerpbesluit geeft hiervoor aan, dat twee vormen van verbouwactiviteiten tot extra punten kunnen leiden.
De eerste vorm betreft een renovatie waarbij de woning nieuwbouwkwaliteit heeft verkregen. Deze woning kan worden gezien als een nieuwbouwwoning waarop de specifieke regeling van toepassing is ter uitvoering van de motie Visser/ Monasch (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34).
In het ontwerpbesluit is dit omschreven als verbouw waarop artikel 5.6, derde lid, van het Bouwbesluit 2012 van toepassing is. Dit betekent dat de woning geacht wordt te zijn gebouwd in de jaren 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 als de woning in één van deze jaren is opgeleverd na renovatie waardoor de woning is gaan voldoen aan de energieprestatie-eisen geldend voor nieuwbouw. Indien de woning na de renovatie tevens beschikt over 110 WWS-punten voor de overige aspecten worden in elk geval 40 punten toegekend voor de WOZ-waarde, ongeacht de geldende WOZ-waarde en ongeacht de kosten van de renovatie.
De tweede vorm betreft de verbouwactiviteiten die meer hebben gekost dan € 10.000 maar niet hebben geleid tot een woning met nieuwbouwkwaliteit.

Vraag 22
Waarom is gekozen voor een toevoeging van 40 punten bij een grote renovatie?

Vraag 23
Wat betekent het dat er wordt uitgegaan van een minimum aantal van 40 huurpunten en waarom is er geen sprake van een maximum aantal huurpunten bij een renovatie?

Antwoord 22 en 22
Deze toevoeging van 40 punten betreft de regeling voor nieuwbouwwoningen bedoeld voor het geliberaliseerd segment. Het gaat hierom woningen gebouwd in de jaren 2015, 2016, 2017, 2018 of 2019 met minimaal 110 WWS-punten voor de overige aspecten. Zoals aangegeven in antwoord op vraag 11 gaat het hierbij niet zozeer om een aanpassing van het WWS maar veel meer om een verduidelijking van hetgeen al mogelijk is met het bestaande WWS. Het betreft hier de regeling opgenomen in het thans geldende WWS ter uitvoering van de motie Visser/ Monasch (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 34). Met deze motie werd verzocht om een regeling die ervoor zorgt dat deze woningen ook in veranderende omstandigheden onderdeel kunnen blijven uitmaken van de voorraad in de vrije huursector. Zoals de brief van 9 juli 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 126) aan de Tweede Kamer aangaf, is ter uitvoering van deze motie gekozen voor een vormgeving die kan leiden tot een snelle invoering, die voor huurders en verhuurders gemakkelijk is en die geen grote administratieve lasten met zich meebrengt. Deze regeling bepaalt dat voor deze woningen minimaal 40 punten voor de WOZ-waarde worden toegekend om te garanderen dat bij een eventueel

dalende WOZ-waarde bij deze woningen altijd leidt tot een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens. Er is geen sprake van een maximum aantal huurpunten omdat de algemeen geldende methodiek van puntenberekening van toepassing blijft bij de berekening van het aantal punten voor de WOZ-waarde.

Vraag 24
Kan de verruiming snel worden uitgebreid naar andere gemeenten, indien wenselijk? (par. 1.2.1)

Antwoord 24
De verruiming is in het ontwerpbesluit zodanig vormgegeven dat uitbreiding alleen mogelijk is door het Besluit huurprijzen woonruimte opnieuw aan te passen. Die aanpassing zou dan dezelfde procedure moeten volgen. Dit betekent dat een ontwerpbesluit eerst wordt voorgehangen bij beide Kamers der Staten-Generaal en pas definitief kan worden vastgesteld na advisering door de Raad van State.
Een wijziging van de betrokken gemeenten, thans opgenomen in bijlage III (lijst van gemeenten) door een gemeentelijke herindeling vindt plaats door aanpassing bij ministeriële regeling.

Vraag 25
De WOZ-waarde van een woning wordt één jaar voor het begin van het kalenderjaar vastgesteld. Hoe worden de extra punten voor de WOZ-waarde in het overbruggingsjaar bij renovatiewoningen berekend door de huurcommissie? (par. 1.2.1)

Antwoord 25
De in paragraaf 1.2.1 aangeduide ombouw van een kantoorpand tot zelfstandige kleine woningen kan onder omstandigheden leiden tot een overbruggingsjaar. In dat jaar is het mogelijk dat de gemeente uitsluitend een WOZ-waarde heeft vastgesteld voor het kantoorpand en nog niet voor de nieuwe kleine zelfstandige woningen. Het WWS voorziet hiervoor in een te hanteren WOZ-waarde die in elk geval € 40.480 bedraagt (tot 1 juli 2016 € 40.000).
De huurcommissie dient vervolgens 0,2 punt toe te kennen per € 1.000 investering mits de investering meer dan € 10.000 heeft bedragen.
In het hiernavolgende voorbeeld is dit nader uitgewerkt.

Kleine nieuwbouwwoning Corop Amsterdam en Utrecht oppervlakte 30 m2 na ingrijpende verbouwing á € 50.000					
Punten voor WOZ	€ 40.480/€ 7995	=	5,06 punten		
	€ 40.480/30/€ 51	=	26,46 punten		
	Totaal		31,52 punten ↓		
	Na afronding		**32**	**>**	**32**
Punten voor renovatie	€ 50.000/€1.000*0.2	**=**	**10**	**>**	**10**
TOTAAL PUNTEN WOZ EN RENOVATIE *					**42**

* daarnaast zullen punten worden toegekend voor ondermeer de oppervlakte en de voorzieningen van de woning

Vraag26
Met welke partijen is gesproken over manieren om de totstandkoming van een middensegment in de huur verder te bevorderen?

Antwoord 26
Er is gesproken met diverse gemeenten en marktpartijen, inclusief branche-organisaties IVBN en Vastgoedbelang. Ook is door het EIB onderzoek uitgevoerd naar de effectiviteit van diverse varianten van maatregelen waar in de motie Van der Linde/Monasch om is verzocht. U heeft dit onderzoek ontvangen met mijn brief van 4 mei 2015 (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 168).

Vraag 27
Waarom is bij de verruiming van het WWS slechts gekozen voor de COROP-regio's Amsterdam en Utrecht? Onder welke voorwaarden en criteria kunnen andere regio's beroep doen om ook onder deze regeling te vallen?

Antwoord 27
Uit het onderzoek van het EIB is gebleken dat in bijzonder in deze twee regio's vraag is naar het type woningen dat op grond van deze verruiming van het WWS kan worden gerealiseerd. Hier heeft naar verwachting de maatregel dus het meeste effect. Na vijf jaar wordt de maatregel geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie kan eventuele verruiming van de maatregel bezien worden.

Vraag 28
Waarom is voor de oppervlakte van woningen tot 40 m^2 gekozen?

Antwoord 28
Overweging bij de grens van 40 m^2 is dat een grotere woning op een gewilde locatie gezien het redelijkerwijs te verwachten kwaliteitsniveau van een dergelijke woning, al zal beschikken over voldoende punten om de huurprijs te liberaliseren. Voor woningen groter dan 40 m^2 op gewilde locaties is het WWS dus in algemene zin geen belemmering.

Vraag 29
Hoe verhoudt het toekennen van extra huurpunten zich tot de energieprestatievergoeding en de extra huurpunten in het kader van verduurzaming die al mogelijk zijn? Hoe tellen al deze bedragen en huurpunten in de praktijk bij elkaar op?

Antwoord 29
De regeling voor de energieprestatievergoeding (EPV) bevat geen bepalingen omtrent het vaststellen van het puntenaantal voor de WOZ-waarde. Het puntenaantal voor de WOZ-waarde van een nul-op-de-meterwoning moet worden bepaald aan de hand van de methodiek zoals die voor elke woning geldt. Het ontwerpbesluit voor de EPV leidt wel tot een beperking van het aantal punten verbonden aan de energieprestatie van de woning; ongeacht de reële energieprestatie zullen aan de betrokken woningen niet meer punten worden toegekend dan de punten behorend bij een energie-index groter dan 1,2 < EI maar kleiner of gelijk aan ≤ 1,4 (de energie-index horend bij het eerdere energielabel B).
Op de effecten van de EPV ging ik reeds in met de Nota naar aanleiding van het verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst naar aanleiding van het wetsvoorstel houdende wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen. (Kamerstuk 34 228, nr. 6).
Ik wees daarbij op het mijn verzoek uitgevoerde onderzoek door DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. Daaruit bleek dat de EPV, gecombineerd met een correctie op de WWS-punten, redelijk is. Voor de woonlasten van de zittende huurder zijn de afspraken van belang die de verhuurder en de huurder daarover maken. Deze woonlasten zijn niet alleen het resultaat

van een optelling van bedragen, maar ook van het aftrekken van de energierekening die in essentie komt te vervallen. Het staat de huurder en verhuurder vrij een lagere EPV af te spreken met het oog op de woonlasten van de huurder. Bij mutatie (nieuwe huurder) zullen voor een gerenoveerde woning bij een maximale energieprestatievergoeding van € 1,40 per vierkante meter per maand de woonlasten licht kunnen stijgen, uitgaande van eenzelfde huurbeleid als voor een ongerenoveerde woning of een minder ambitieus gerenoveerde woning. Deze stijging verschilt niet significant van de stijging van de woonlasten bij een normale, minder ambitieuze renovatie.

Vraag 30
Waarom is ervoor gekozen om meer huurpunten in de vrije sector toe te kennen in verband met renovaties, maar krijgen de huurders van die woningen niet de kans om het te controleren bij de huurcommissie?

Antwoord 30
Het WWS is in beginsel toepasbaar op woningen met een geliberaliseerde huurprijs (de vrije sector) en woningen zonder een geliberaliseerde huurprijs. Inzake geliberaliseerde huurprijzen geldt dat huurders zich gedurende de eerste 6 maanden van de huurovereenkomst kunnen wenden tot de huurcommissie. De huurcommissie kan dan toetsen of het puntenaantal van de woning voldoende is voor een geliberaliseerde huurprijs. In het kader van deze procedure kunnen dus ook huurders in de vrije sector de puntentoekenning bij renovaties laten controleren door de huurcommissie, mits zij dat doen binnen de eerste zes maanden na aanvang van de huurovereenkomst.

Vraag 31
Wat is de onderbouwing om te kiezen voor 0,2 punt per € 1.000 investering en wat betekent dit concreet voor de huurprijs per maand?

Antwoord 31
In essentie gaat het hier om het gegeven dat de WOZ-beschikking na een renovatie kan achterlopen en daardoor feitelijk een te lage reële WOZ-waarde kan weergeven. Zoals aangegeven bij vraag 11 geeft artikel 5 lid 2 Besluit huurprijzen woonruimte de huurcommissie een discretionaire bevoegdheid om in concrete situaties af te wijken van het in het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen WWS. Om onduidelijkheid te vermijden is gekozen voor een methodiek waardoor verhuurders van te voren beter kunnen inschatten of een investering in een woning tot een door hen gewenst huurniveau kan leiden.
De waardering van 0,2 punt per € 1.000 investering is totstandgekomen na overleg met IVBN, Aedes, Vastgoed Belang, Nederlandse Woonbond, en huurcommissie. In dit overleg kwam met name aan de orde of en welke extra punten/gedurende welke termijn moeten worden toegekend. Met de voorgestelde extra puntentoekenning wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de standpunten van deze partijen.

Een renovatie die € 50.000 heeft gekost leidt tot 10 extra punten. De maximale huur van de woning wordt hierdoor circa € 52,– hoger. Een dergelijke vorm van renovatie, zal normaal gesproken kunnen plaatsvinden bij een zittend huurder. In beginsel is dan instemming van de huurder noodzakelijk waarbij ook de huurverhoging aan de orde zal zijn. Dit beperkt de mogelijkheden van verhuurder om alle huurprijsverhogingen te realiseren die in principe wel mogelijk zijn.

Vraag 32
Hoe kan een huurder controleren wat een verhuurder heeft geïnvesteerd en of de extra huurverhoging dus klopt?

Antwoord 32
Indien er een geschil ontstaat over de hoogte van de door de verhuurders gedane investeringen zullen verhuurders die moeten kunnen aantonen, bijvoorbeeld door middel van rekeningen. Een normaal bedrijfsvoeringsproces brengt met zich mee, dat zij dergelijke rekeningen gedurende minimaal vijf jaar zullen bewaren, oftewel gedurende de periode waarin de extra puntentoekenning geldt.
Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 11 gold tot 1 juli 2004 een regeling in het WWS waarbij investeringskosten wegens groot-onderhoud konden leiden tot een correctie op de puntenaftrek wegens veroudering. Indien een huurder dit tot onderdeel van een geschil maakte ging de huurcommissie uit van bij de verhuurder opgevraagde rekeningen.

Vraag 33
Wat gebeurt er na de 5 jaar nadat de extra huurpunten zijn toegediend en de verhuurder de investering nog niet heeft terugverdiend?

Vraag 34
Waarom is voor een tijdelijke maatregel gekozen? Waarop is het idee gebaseerd dat het een tijdelijk probleem zou zijn?

Antwoord 33 en 34
De 0,2 punten per € 1.000 investering wegens renovatie komen na 5 jaar te vervallen omdat wordt vastgehouden aan de WOZ-waarde als uitgangspunt voor de puntenberekening. Ervan uitgaande dat de verhuurder een goede investering heeft gedaan die uitgaat boven regulier onderhoud en waardoor bijvoorbeeld het woongenot toeneemt, zal de renovatie na 5 jaar tot uiting zijn gekomen in een hogere WOZ-waarde. Deze hogere WOZ-waarde zal dan leiden tot extra punten en tot uiting kunnen komen in de huurprijs.
Indien de investering niet heeft geleid tot een hogere WOZ-waarde, zal de verhuurder in dezelfde positie verkeren als andere verhuurders waarbij investeringen niet hebben geleid tot een hogere marktwaarde van de woning.

Vraag 35
Heeft Rotterdam ook aangegeven positief te staan ten opzichte van de voorgestane maatregelen om een tijdelijke puntentoekenning op basis van investeringen?

Antwoord 35
De gemeente Rotterdam vroeg in het overleg specifiek aandacht voor het effect voor particuliere investeerders in met name Rotterdam-Zuid. Deze particuliere verhuurders gaven aan dat dit onbedoelde effect van het WWS hen iedere zin en perspectief ontneemt om te blijven investeren. De voorgestane maatregel voor een tijdelijke puntentoekenning op basis van investeringen is dus ook gericht op deze groep particuliere verhuurders.

Vraag 36
Is er garantie dat de diverse binnen- en buitenlandse beleggers die concreet belangstelling zouden hebben om te investeren in kleine, kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwappartementen, dat ook daadwerkelijk doen als aan hun wensen tegemoet wordt gekomen?

Antwoord 36
Ik heb van diverse binnen- en buitenlandse beleggers signalen ontvangen dat zij concrete belangstelling hebben om te investeren in kleine, kwalitatief hoogwaardige nieuwbouwappartementen op goede locaties in diverse steden als er zekerheid is dat zij die woning geliberaliseerd mogen verhuren. Of deze woningen uiteindelijk ook gerealiseerd worden hangt af

van meerdere factoren, bijvoorbeeld het beleid van de gemeente en de beschikbaarheid van grond. Met de voorgestelde wijziging wordt bijgedragen aan het creëren van de juiste randvoorwaarden om kleine nieuwbouwwoningen op gewilde locaties te realiseren, doordat belemmeringen voortvloeiend uit het WWS worden weggenomen.

Vraag 37
Gemeenten kunnen bij overeenkomst of als voorwaarde voor gronduitgifte afspraken over de maximale huurprijs maken, maar hoe wordt voorkomen dat dit op termijn opnieuw leidt tot een grootschalige mismatch tussen feitelijke huur en redelijke huur in de markt? (par. 2.1)

Antwoord 37
Ik begrijp de wens van gemeenten om de huur te maximeren wanneer wordt gestreefd naar het creëren van woningen in het middensegment. Mochten gemeenten huurprijsbegrenzende afspraken nodig achten om dit te bereiken, dan ga ik er vanuit dat een grootschalige mismatch tussen feitelijke en redelijke huur wordt voorkomen doordat marktpartijen dan niet in dit segment zullen investeren. Ik ga er dan ook vanuit dat gemeenten bij het stellen van voorwaarden rekening zullen houden met de marktomstandigheden en geen nieuwe vorm van scheefheid willen creëren door te lage maximale huurprijzen te hanteren.

Vraag 38
Wat gebeurt er met de huurprijs van nieuwbouw indien de WOZ-waarde lager wordt dan verwacht of lager wordt in de loop der jaren? Wat gebeurt er met de huurprijs van renovatiewoningen indien de WOZ-waarde lager wordt in de looptijd van vijf jaar? (par. 3.1)

Antwoord 38
De gevolgen van een lagere WOZ-waarde zullen afhankelijk zijn van de desbetreffende woning en het prijssegment waarin deze wordt verhuurd. In beginsel wordt het puntenaantal van de woning na de 5 jaar berekend volgens de daarvoor geldende systematiek inzake de WOZ-waarde. Een lagere WOZ-waarde kan hierdoor leiden tot een lagere maximale huurprijs.
Voor een gerenoveerde woning die op dat moment is verhuurd met een geliberaliseerde huurprijs, heeft een lagere maximale huurprijs echter geen betekenis; de huurprijs blijft geliberaliseerd. Bij de gerenoveerde woning verhuurd met een gereguleerde huurprijs kan op dat moment een huurverlaging aan de orde zijn; dit geldt echter alleen als de lagere WOZ-waarde leidt tot een maximale huurprijs onder de op dat moment geldende huurprijs.
Bij een nieuwe verhuring van de gerenoveerde woning kan de lagere WOZ-waarde betekenen dat de maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens ligt.

Vraag 39
Moet er sprake zijn van een nieuw huurcontract (m.a.w. moet de woning leeg staan) wil de verhuurder gebruik kunnen maken van het voorliggende besluit?
Geldt dit besluit ook bij bestaande huur en renovatie? Hoe loopt deze regeling in dit geval dan samen met de energieprestatievergoeding? Vindt er in dat geval een huurverhoging plaats door middel van zowel de energieprestatievergoeding als een verhoging in het kader van een hogere WWS-puntentelling? (par. 4.1)

Antwoord
Het voorliggend besluit maakt niet dat een woonruimte met een nieuw huurcontract een ander puntenaantal krijgt dan een woning met een reeds

bestaand huurcontract. Zoals aangegeven in antwoord op vraag 11 leidt het voorliggend besluit niet zozeer tot extra punten in het geval van renovatie maar gaat het om een verduidelijking voor situaties die ook onder het thans geldende WWS, bij bestaande huurovereenkomsten, aan de orde zouden kunnen zijn.
Het voorliggend besluit leidt niet tot extra punten voor bestaande contracten inzake kleine woningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht. Het voorliggend besluit beperkt deze verruiming namelijk tot woningen gerealiseerd in het kalenderjaar 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021.

De regeling voor de EPV bevat geen bepalingen omtrent het vaststellen van het puntenaantal voor de WOZ-waarde. Het puntenaantal voor de WOZ-waarde van een nul-op-de-meterwoning moet worden bepaald aan de hand van methodiek zoals die voor elke woning geldt.
De regeling voor de EPV houdt voorts in, dat de EPV geen onderdeel uitmaakt van de huurprijs. Aan het overeenkomen van een EPV, en ook aan het realiseren van een hogere WWS-puntentelling is op zichzelf geen huurverhoging verbonden. Een huurprijsverhoging bij een zittend huurder kan alleen plaatsvinden met de jaarlijkse huurverhoging, of na een overeengekomen uitgevoerde woningverbetering zoals de realisatie van een nul-op-de-meterwoning.

Bij een nieuwe huurder kan wel direct de maximale huurprijs in rekening worden gebracht. Het voorliggend besluit zal verhuurders ruimere mogelijkheden geven voor kleine woningen in de COROP-gebieden Amsterdam en Utrecht, mits deze woningen zijn of worden gerealiseerd in het kalenderjaar 2017, 2018, 2019, 2020 of 2021.
Inzake corporaties speelt in algemene zin een rol dat zij woningen passend moeten toewijzen aan de doelgroep. Dit betekent dat corporaties huishoudens die hieraan voldoen moeten huisvesten met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens, ook indien het WWS een hogere huurprijs mogelijk zou maken.

Vraag 40
Wat zijn de uitvoeringskosten van een systeem van tijdelijke huurpunten, zowel voor verhuurders als voor woningcorporaties en de huurcommissie?

Antwoord
Voor verhuurders waaronder woningcorporaties zijn in essentie geen uitvoeringskosten verbonden aan de vaststelling van het aantal punten. Dit puntenaantal kunnen zij namelijk baseren op met name in rekening gebrachte facturen rekeningen die bij een normaal bedrijfsvoeringsproces onlosmakelijk verbonden zijn aan een renovatie. Een normaal bedrijfsvoeringsproces brengt daarbij met zich mee, dat zij dergelijke rekeningen gedurende minimaal vijf jaar zullen bewaren.

Verhuurders zullen na verloop van tijd moeten bepalen of de huurprijs in lijn is met het puntenaantal, en niet zou moeten worden verlaagd door het na 5 jaar wegvallen van de punten voor investering door renovatie. Voor zover de verhuurder dan geen huurverlaging toepast kan de huurder zich tot de huurcommissie wenden. In essentie is dat echter niet anders dan bij de geldende puntenwaardering voor de WOZ-waarde. Deze puntenwaardering betekent namelijk al dat een woning elk jaar, door de wisselende WOZ-waarde, over een ander puntenaantal zou kunnen beschikken. Ook hieraan zijn hierdoor geen extra uitvoeringskosten verbonden.

Voor de huurcommissie zijn er mogelijk extra uitvoeringskosten gedurende de jaren waarin punten kunnen worden toegekend wegens renovatie. De huurcommissie zal kunnen verlangen, dat de verhuurder de

extra punten onderbouwt met rekeningen aangaande deze renovatie. Zoals hiervoor aangegeven kan van verhuurders worden verwacht dat zij dergelijke rekeningen gedurende minimaal vijf jaar zullen bewaren. De huurcommissie kan hieraan dan ook een werkproces met geringe uitvoeringskosten verbinden om deze rekeningen te verkrijgen.
Van belang is tevens of deze extra punten van doorslaggevende betekenis kunnen zijn bij de beoordeling van een huurprijsgeschil. Daar waar dat niet het geval is, kan de huurcommissie afzien van het exact meewegen van punten voor renovatie. Dat leidt tot een beperking van uitvoeringskosten.